

BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZÄHL DER VOLLGESCHOSS-GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM DACHNEIGUNG

A	MD	II
0,4	0,8	
0	F.S.H.P.W.D	38°

B	MD	II
0,4	0,8	
0	F.S.H.P.W.D	38°

C	WA	II
0,4	0,8	
0	F.S.H.P.W.D	38°

D	Mi	II
0,4	0,8	
0	F.S.H.P.W.D	38°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH BBauG und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG-§§ 1-11 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind lediglich kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
 - Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO
 - Mischgebiet (Mi) gemäß § 6 BauNVO
 - Ausnahmen sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG - § 17 BauNVO)
 - Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der Landesbauordnung (LbauO) verbindlich.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG - §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Die Bauweise ergibt sich aus der Plandarstellung. Zulässig ist die offene Bauweise.
- Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
 - An der Baulinie mit Ausnahmeregelung sind die Gebäude mit einer Ecke auf dieser Linie entsprechend der Pläneintragung zu errichten.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
 - Garagen sind als Einzel- oder Doppelgaragen auf den Privatgrundstücken zulässig.
 - Hintereinanderliegende Doppelgaragen sind nicht zulässig. Die maximale Tiefe als Einzelgarage beträgt 11 m. Die Errichtung von Doppelgaragen in der Breite wird gestattet.
 - Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzulegen. Vor Garagen ist ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie - Garage) vorzusehen.
 - Folgende Anlagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden:
 - Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen.
- Verkehrsfreiheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 - Die Fläche innerhalb der Sichtwinkel ist von jeder Bebauung freizuhalten. Die Anpflanzungen dürfen - gemessen von der Oberkante Straßenkante - 0,80 m Höhe nicht überschreiten.
- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BBauG)
 - Die Oberkante der Keller- oder Rohbaudecke - gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche - darf in der Mitte der überbauten Fläche 0,80 m nicht überschreiten.
 - Die Privatgrundstücke sind niveaugleich mit den Verkehrsflächen anzulegen.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
 - Innerhalb der Friedhofsanlage sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.
 - Öffentliche Grünflächen sind in der Planzeichnung dargestellte Kinderspielplätze und der Friedhof ihre Bepflanzung richtet sich nach der Zeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen:

- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)
 - 9.1 Bindungen für den öffentlichen Bereich**
 - 9.1.1 Straßenblüme** In Baumruben 1,50 x 1,50 x 1,50 m abgedeckt mit Bauscheibe

AESCLUSUS HIPPI. 'BAUMANNII'	-	ROSSKASPARIE
PLATANUS ACERIFOLIA	-	PLATANE
PRUNUS AVIUM 'PLENA'	-	VOGELKIRSCHEN
SORBUS INTERM. 'BROWERS'	-	EBERESCHEN
 - 9.1.2 Gehölzwahl für Kinderspielplätze**

ACER PLATANOIDES 'GLOBOSUM'	-	KUGELAHORN
ACER SACCHARINUM	-	SILBER-AHORN
GLEDITSIA TRIACANTHOS	-	CHRISTUSDORN

 - Sträucher:**

ACER CAMPESTRE	-	FELD-AHORN
CORNUS ALBA	-	WEISSER HARTRIEGEL
CORNUS MAS	-	HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	-	HASELAUS
ROSA RUBIGOSA	-	APFELROSE
SALIX PURPUREA	-	PURPURWEIDE
PITUNUS MONTANA	-	KRUMMHOLZKIEFER
HYPERICUM CALYCIANUM	-	JOHANNISKRAUT
 - 9.2 Bindungen für den privaten Bereich** (die jedoch auf den noch nicht bebauten Teil des Baudruckes II beschränkt werden)
 - 9.2.1 Bei einer Straßenfrontlänge bis 20,0 m und einer Vorgartentiefe bis 3,0 m ist mindestens 1 strauchartige Gehölze je 10,0 qm Vorgartentiefe zu pflanzen.
 - 9.2.2 Gehölzwahl für strauchartige Gehölze:

AMELANCHIER CANADENSIS,	FELENSBERNE	(SOMMERGRÜN)
BERBERIS JULIANAE,	BERBERITZE	(IMMERGRÜN)
COTONEASTER DIVARICATUS-	FELENSMISPEL	(SOMMERGRÜN)
PORSYTHIA INT. 'LYNWOOD'	-GOLDBLÖCKCHEN	(SOMMERGRÜN)
KOLKWIITZIA AMABILIS	-KOLKWIITZIE	(SOMMERGRÜN)
IMMERBLÜHENDE STRAUCHROSEN (PARKROSEN)		
z.B. 'DIRIGENT' (ROT), 'LICHTKÖNIGIN LUCIA' (GELB), 'SCHNEEWITZCHEN' (WEISS), 'WESTERLAND' (ORANGE),		
SYRINGA CHINENSIS	'CHINESISCHER FLIEDER	(SOMMERGRÜN)
VIBURNUM RHYTIDOPHYLLUM	-SCHNEEBALL	(SOMMERGRÜN)
VIBURNUM BURNWOODII	-SCHNEEBALL	(IMMERGRÜN)
TAXUS BACCATA	'EIBE'	(IMMERGRÜN)
 - 9.2.3 Einfriedung und Abgrenzungen** siehe Pkt. 13
 - 9.2.4 Gehölzwahl für geschnittene Hecken**

ACER CAMPESTRE	-FELD-AHORN	(SOMMERGRÜN)
BERBERIS JULIANAE	-BERBERITZE	(IMMERGRÜN)
CARPINUS BETULIUS	-HAINBUCHEN	(SOMMERGRÜN)
CORNUS MAS	-HARTRIEGEL	(SOMMERGRÜN)
CORNUS MAS	-WEISSDORN	(SOMMERGRÜN)
CRATAEGUS COCCINEA	-HECKENKIRSCHEN	(IMMERGRÜN)
LIGUSTRUM VULG. 'ATROVIRENS	-LIGUSTRUM	(SOMMERGRÜN)
LONITCERA LYOSTEUM	-HYCKENKIRSCHEN	(SOMMERGRÜN)
RIBES ALP. 'SCHWIDT'	-ALPENROSENISBEERE	(SOMMERGRÜN)
ROSA RUBIGOSA	-APFELROSE	(SOMMERGRÜN)
TAXUS BACCATA	-EIBE	(IMMERGRÜN)
 - 9.2.4 Schutz des Mutterbodens**
 - Sämtl. auf dem Baugrundstück befindlicher Mutterboden ist zu sichern.
 - Überdeckung des Mutterbodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.
 - Von den Bauflächen abgeschobener Mutterboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.
 - Dachgestaltung** (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LbauO)
 - 10.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flach-, Shed-, Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.
 - 10.2 Die Dachneigung darf höchstens 38° betragen.
 - 10.3 Als Dacheindeckung sind Ton- und Zementpfannenziegeln sowie Wellasbestzementplatten zulässig.
 - 10.4 Kniestöcke (Maß zwischen Obergeschoß-Rohbaudecke und Oberkante Fußplatte) sind nur bei eingeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
 - 10.5 Kniestöcke sind bei zweigeschossiger Bauweise unzulässig.
 - Fassadengestaltung der baulichen Anlagen** (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LbauO)
 - 11.1 Verkleidungen der Außenwände mit Glasiermaterial, Kunststoff-, Abzestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig.
 - 11.2 Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.
 - 11.3 Putzmauerwerk muß spätestens 12 Monate nach Gebrauchsabnahme des Gebäudes verputzt werden.
 - 12. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LbauO)
 - 12.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.
 - 12.2 Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen (Vorgärten) sind Nutzgärten, Lager- oder Arbeitsgärten nicht zulässig.
 - 12.3 Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern muß auf dem zu bebauenden Grundstück ein Kinderspielplatz nach Maßgabe der Landesverordnung über Spielplätze für Kleinkinder (zu § 22 LbauO) vom 1. Oktober 1974 hergestellt werden.
 - 13. Einfriedungen (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LbauO)
 - 13.1 Bei den Grundstücken darf die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze eine Höhe von 1 m - gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche - nicht überschreiten.
 - Einfriedungen und Abgrenzungen sollen als Hecken oder als Hecken in Verbindung mit einem beidseitig eingewachsenen Knotengeflecht (Maschendraht) ausgeführt werden.
 - 13.2 Die Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

FESTSETZUNGEN NACH LbauO

LEGENDE

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- Mi Mischgebiet
- II Zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze zulässig
- 0 Offene Bauweise
- FD, SD, SH, WD, PD, PD 38° Nach-, Sattel-, Shed-, Walm- und Pultdächer zulässig Dachneigung bis 38°
- Baulinie mit Ausnahmeregelung
- Baulinie
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentlicher Fußweg
- Stromleitung 20 kv
- Stellung der baulichen Anlagen S.T.
- Trafostation
- Sichtwinkel
- Kinderspielplatz - öffentlich -
- Friedhof - öffentlich -
- Pflanzgut für Einzelblüme oder Baumgruppen
- Erhaltungsgut für Einzelblüme oder Baumgruppen
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude
- Abbruch von Gebäuden
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- I Erster Bauabschnitt
- II Zweiter Bauabschnitt

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Dem zeichnerischen Teil
 - 1.1 Bebauungsplan
 - 1.2 Integrierter Grünordnungsplan
- Den schriftlichen Festsetzungen
 - 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - Über die Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke
 - Über die Gestaltung von Einfriedungen.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BBauG ... 01.07.1982...
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BBauG ... 06.08.1982...
 - Einladung zur Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG ... 25.11.1982...
 - Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG ... 11.12.1982...
 - Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG ... 15.07.1982...
 - Beschluss des Gemeinderates über die Annahme und öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2a Abs. 6 BBauG ... 30.01.1983...
 - Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2a Abs. 6 BBauG
 - Beschneidung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2a Abs. 6 BBauG
 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und textlichen Festsetzungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG ... 16.05.-16.06.1983...
 - Behandlung der während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat gemäß § 2a Abs. 6 BBauG ... 06.07.1983 u. 21.08.1983...
 - Beschneidung der betroffenen über die Gemeinderatsbeschlüsse ... 29.07.1983...
 - Beschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BBauG ... 21.08.1983...
- Niederkirchen, den ... 21.02.1984 ... (Bürgermeister)
- Niederkirchen, den ... 21.02.1984 ... (Bürgermeister)

BEILAGE:

Begleitung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

GEMEINDE: NIEDERKIRCHEN

ÄNDERUNGSPLAN I ZUM BEBAUUNGSPLAN IM GUTENBRUNNEN

GENEHMIGUNGSVERMERK: 2. FERTIGUNG

GENEHMIGT

Mit Verf. vom ... 28. April 1984 ... 610-13/82-05/Nic-5/KL.

Bad Dürkheim, den ... 28. April 1984

KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM

Bauamtsdirektor

Kreisrechtsdirektor

AUSFERTIGUNG FÜR: Amtsprin

VERBANDSGEMEINDE DEIDESHEIM

DATUM:	20.02.1974	GEZEICHNET:	CA.
GEÄNDERT:	14.06.1982		
GEÄNDERT:	29.09.1982		
GEÄNDERT:	13.07.1983		